

Raadsvoorstel

Vergadering	: 8 november 2011	
Nummer	: Raad 2011/046	
Datum voorstel	: 11 oktober 2011	
Portefeuillehouder	: S.J. Veerman (078) 770 6004	S.Veerman@alblasserdam.nl
Primaathouder	: J.Schipper (078) 770 6100	J.Schipper@alblasserdam.nl
Onderwerp	: Keuze zwembadvariant vervangende nieuwbouw Blokweer	
Soort voorstel	: Going-concern	

Voorstel:

1. Kennis nemen van de notitie "Haalbaarheidsscan Zwembad 2521 Gewoon Zwemmen in Alblasserdam"
2. Op grond van functionele en beheermotieven een keuze maken voor het concept "2521"
3. Het college opdracht geven tot het opstellen van een projectopdracht;
4. Het college verzoeken tot een intentieverklaring te komen met Z&PC Wiekslag
5. Het college vragen een nadere verkenning te doen naar het ontwikkelen van een lokale beheerstichting sport.

Inleiding

In de raadscommissie Samenleving van 9 juni jl. en uw raadsvergadering van 27 en 29 juni jl. (behandeling Perspectiefnota 2012) is niet alleen aan de hand van de quick scan "variantenonderzoek zwembad Blokweer" gesproken over een aantal zwembadscenario's, maar is door uw raad tevens gevraagd om het op het laatste moment door de "natte groep" (Zwem- en Poloclub Wiekslag en de Alblasserdamse Reddingsbrigade) en de KNZB ingebrachte concept "2521 Gewoon Zwemmen" (hierna te noemen concept "2521") te onderzoeken. Met name moest de haalbaarheid van dit concept in onze lokale situatie worden onderzocht en worden afgezet tegen en vergeleken met de in de quick scan opgenomen variant "instructiebad". Alleen de nieuwbouw en exploitatie van een instructiebad kon volgens de quick scan worden gerealiseerd binnen de huidige in de gemeentebegroting opgenomen (exploitatie)middelen voor het zwembad. Deze variant levert, uitgaande van nieuwbouw in 2015, een structureel begrotingsvoordeel op van € 119.758, - op jaarbasis. Hiermee biedt de huidige begroting een maximaal financiële ruimte van € 698.400, - voor nieuwbouw. Hierover meer onder het kopje "wat mag het kosten". Inmiddels is het door u gevraagde haalbaarheidsonderzoek afgerond en zijn de resultaten neergelegd in de notitie 'Haalbaarheidsscan Zwembad 2521 Gewoon Zwemmen in Alblasserdam'. De notitie treft u als bijlage aan. De pagina's 15 t/m 17 met betrekking tot de uitgangspunten 'stichtingskostenraming' hebben op verzoek van de KNZB het predikaat 'vertrouwelijk' gekregen. Deze informatie kan namelijk "aanbestedingsgevoelig" zijn. U treft deze derhalve afzonderlijk, vergezeld van een toelichtend memo van ons college, aan.

Bij het kennisnemen van zowel de financiële (investerings)kosten in de quick scan als de ramingen in genoemde notitie wordt u er op gewezen dat de werkelijke kosten zullen afwijken van de ramingen. In de opzet en het vergelijken van de kosten zijn regelmatig diverse aannames gedaan. Wel is gepoogd door middel van het opnemen in beide varianten van een post "extra onvoorzien" dit risico in negatieve zin zo veel mogelijk te beperken.

Door de completering van de varianten uit de quick scan met het concept "2521" beschikken we over een compleet overzicht op grond waarvan nu een afgewogen keuze gemaakt kan worden. Na het maken van die keuze door uw raad, zullen wij vervolgens Buitenruimte (cluster PRM) vragen om een projectopdracht op te stellen. In de daarop volgende projectfase zal aan heel veel zaken aandacht dienen te worden besteed. Nadrukkelijk zullen wij daarbij uitwerking geven aan het financieringsvraagstuk, eigendom en exploitatie, de vrijwilligersinzet, het, al dan niet toepassen van restwaarde op de accommodatie, het fiscale vraagstuk (btw) en de gemeentelijke overhead/apparaatskosten.

Ook zal een verkenning gedaan dienen te worden naar de beheervorm, mede in relatie tot eerdere planvorming inzake de oprichting van een lokale sportstichting.

Wat willen we bereiken (doelstelling)?

Hiervoor wordt u verwezen naar het collegeprogramma 2010-2014. De daarin opgenomen prestatieafspraken vermeldt: 'Besluitvorming in 2011 te laten plaatsvinden, zodat een keuze gemaakt kan worden gebaseerd op de investeringsmogelijkheden, de noodzaak/wenselijkheid en andere omgevings-, maatschappelijke en economische factoren. Hierbij worden de mogelijkheden tot aansluiting bij een eventuele beheersstichting mede onderzocht'.

Wat gaan we ervoor doen?

Functionaliteit

Het meest kenmerkende verschil tussen een instructiebad (20m x 10m) en het achtbanen wedstrijdbad (25m x 21m) van het concept "2521" is naast het verschil in de oppervlakte zwembad (200 m² ten opzichte van 525 m²) de functionaliteit. De primaire functie van een instructiebad is de doelgroep 'leszwemmers'. Pas op het moment dat er geen lessen plaatsvinden, kan het bassin gebruikt worden voor andere doelgroepactiviteiten en het recreatief zwemmen. Voor een groot deel van de verenigingsactiviteiten zijn de afmetingen en de gebruiksmogelijkheden (ook roostertechnisch gezien) van een instructiebassin echter te beperkt. Voor die activiteiten zullen de verenigingen uit moeten wijken naar bijvoorbeeld Papendrecht, zoals dat ook nu al deels het geval is.

Een achtbanen wedstrijdbad biedt in onze lokale situatie plaats aan a. de verenigingen, b. het leszwemmen c. het merendeel van de doelgroepen en d. het (beperkt) recreatief zwemmen.

Overige kenmerken concept "2521"

De belangrijkste verschillen zitten verder in het exploitatiemodel van het concept "2521". Dit model gaat uit van maatschappelijk ondernemerschap zonder winst oogmerk, waarbij de KNZB en (in onze lokale situatie) de "natte groep" via actieve participatie en verdere activering van de inzet van vrijwilligers een belangrijke rol spelen in de exploitatie van het bad. Door deze opzet/aanpak worden de exploitatielasten fors beperkt.

Andere verschillen met bestaande concepten zijn onder andere: a. slimme fundatie (op de grond in plaats van in de grond) met kortere bouwtijd; b. een slimme constructie gericht op prefabricage; c. het afschrijven van het gebouw met aan het einde ervan een restwaarde van circa 28% van de stichtingskosten en een herinvestering ten behoeve van een nieuwe herbestemming van ca 20% van de stichtingskosten en d. een scheiding van eigendom en exploitatie. Door deze factoren is er sprake van relatief lage stichtingskosten.

Organisatie- en beheermodel

In de notitie wordt ervan uitgegaan dat de gemeente het zwembad realiseert, vervolgens in eigendom heeft en het zwembad op basis van een vaste huurprijs verhuurt aan de exploitant. Voor een nadere toelichting op de in het concept "2521" gehanteerde huurprijsberekening wordt u verwezen naar een aan de notitie toegevoegd memo. Overigens komt dit aspect eerst in de projectfase nader aan de orde.

Bij de exploitant wordt dan gedacht aan de door de gemeente beoogde lokale sportstichting. Het spreekt voor zich dat de rol van de zwemverenigingen binnen de lokale sportstichting prominenter is bij een wedstrijdbad, waar men één van de hoofdgebruikers is, dan bij een instructiebad, waar men in het gunstigste geval slechts een bijrol heeft.

Organiserend vermogen

Een zeer belangrijk onderdeel van het concept "2521" is het organiserend vermogen van de "natte groep". Zijn de hierin participerende verenigingen sterk genoeg om een significante rol te spelen in het beheer en de exploitatie van het zwembad? Zonder dat aspect vervalt namelijk een van de belangrijkste pijlers van het concept. De notitie maakt duidelijk dat voor de kortere termijn alleen Wiekslag de mogelijkheden en potentie heeft om met ondersteuning/begeleiding een belangrijke rol te spelen in de bedrijfsvoering van het nieuwe bad. Voor de Alblasserdamse reddingsbrigade is een langere ontwikkeltijd nodig om een rol van belang in de bedrijfsvoering te kunnen spelen. Om aan de voorkant de inzet van de "natte groep" te borgen, willen wij aan de "natte groep" een intentieverklaring vragen, waarbij de "natte groep" de benodigde inzet voor zover mogelijk garandeert. Overigens is de inzet van verenigingen/vrijwilligers binnen de exploitatie van zwembaden niet uniek. Bij de notitie treft u een memo aan, waarin voorbeelden staan van zwembaden die geheel of gedeeltelijk door verenigingen worden geëxploiteerd, dan wel ondersteuning bieden aan de exploitant.

Personele inzet concept "2521"

De personele invulling van het zwembad is duidelijk. Overdag wordt het zwembad beheerd door professionele betaalde medewerkers, terwijl voornamelijk in de avonden en het weekeinde de verenigingen het zwembad beheren. De professionele medewerkers zullen worden gerekruteerd uit het bestaande personeelsbestand van zwembad Blokweer. Naar verwachting zal er daardoor geen boventaligheid ontstaan. Bij een instructiebad kan wel boventaligheid ontstaan door de lagere personele behoefte.

Zwemwaterbehoefte

Het is belangrijk om te weten of het concept "2521" met 525 m² oppervlaktewater wel of niet leidt tot overdimensionering. Het huidige twee baden concept bedraagt 432,5 m². Daartoe zijn (theoretische) roosters gemaakt die laten zien dat het zwemwater volledig benut zal worden.

Zwemwatertemperatuur (kanttekening)

De zwemwatertemperatuur van een wedstrijdbad bedraagt tussen de 28.0° en 28.5°C. Voor baby- en peuterzwemmen (circa 30 deelnemers per week) en medisch zwemmen (circa 40 deelnemers per week) is echter 31°C. noodzakelijk. Vanwege financiële, milieutechnische en functionele consequenties is er in de notitie van afgezien om de optie van eenmaal per week "doorverwarmen" naar 31°C. uit te werken. Dit betekent dat deze doelgroepen vanaf 2015 zijn aangewezen op zwembaden buiten de gemeente. Dit is een nadeel van het concept "2521".

Conclusies op hoofdlijnen

Een vergelijk tussen een instructiebad en een wedstrijdbad "2521" valt vanwege het grote verschil in functionaliteit en de eigentijdse beheervorm onmiskenbaar uit in het voordeel van het concept "2521". Daarnaast toont de notitie aan dat het veel grotere wedstrijdbad niet teveel zwemwater krijgt. En tenslotte past een wedstrijdbad "2521" beter binnen de kaders van de beoogde lokale sportstichting, omdat in het beheer van het wedstrijdbad een prominente plaats is weggelegd voor de zgn. "natte groep".

Een voordeel van het instructiebad is de mogelijkheid om zonder ingrijpende aanpassingen een "warmwaterbad" te handhaven.

Wat mag het kosten?

Niet alleen functionele afwegingen tellen

Het is duidelijk dat het in ons "zwembaddossier" niet alleen gaat om functionele afwegingen, maar zeker ook om het kostenaspect. Immers, met de exploitatie (incl. kapitaallasten) van een zwembad zijn in het algemeen forse bedragen gemoeid. In de berekeningen, zoals neergelegd in de Perspectiefnota 2012, bleek alleen de realisering van een instructiebad (per 1-1-2015) met een jaarlast van € 698.400, - * te passen binnen de huidige begrotingsruimte (inclusief reservering nieuwbouw) van € 818.158, -. * Deze jaarlast is opgebouwd uit € 362.400,- kapitaallasten en € 519.000,- exploitatielasten minus € 183.000,- aan opbrengsten/inkomsten. Het gegeven dat het concept "2521" aangeeft met een zeer beperkt exploitatietekort te kunnen functioneren, was een aanleiding om het concept aan het bestaande variantenonderzoek toe te voegen.

Vergelijk jaarlast op basis van kalenderjaar 2015

Wanneer we de jaarlast 2015 (het jaar van ingebruikneming nieuwbouw) van een instructiebad (op basis van de kostenraming uit de quick scan) vergelijken met de jaarlast 2015 van het concept "2521" (op basis van de uitkomsten uit de notitie) zien we de volgende uitkomst.

Instructiebad jaarlast € 698.400, -	Wedstrijdbad "2521" jaarlast € 349.863, -
-------------------------------------	---

Aangepaste vergelijking jaarlast op basis van kalenderjaar 2015

Instructiebad jaarlast € 547.400, -	Wedstrijdbad "2521" jaarlast € 530.170, -
-------------------------------------	---

Toelichting/specificatie.

Om tot deze vergelijking te kunnen komen zijn aanpassingen gepleegd in de overgelegde documenten van de twee varianten. Daarom is het concept "2521" qua investeringskosten gelijk gemaakt aan de berekeningssystematiek zoals gehanteerd in de quick scan ten aanzien van de nieuwbouwvarianten. Dat betekent op hoofdlijnen dat de investeringskosten van het concept "2521" van € 4.418.800, - worden verhoogd met kosten voor honoraria gemeente, losse inrichting en prijsstijgingen (in het totaal € 697.325, - *) en een extra post onvoorzien van 10% (€ 441.880, - **). Daarnaast wordt de afschrijvingstermijn op 30 jaren (dit is een gemiddelde van de diverse gehanteerde afschrijvingstermijnen en wordt gehanteerd om het vergelijk zuiver te maken) gesteld en het rentepercentage op 5, uitgaande van een lineaire afschrijvingsystematiek. Daarnaast heeft Synarchis een investeringsraming gemaakt op basis van het bouwconcept "2521". De bouwkosten van het instructiebad (bovengronds en met een kortere bouwtijd) dalen dan met afgerond € 450.000, -. Dat betekent als indicatie een vermindering van de kapitaallasten met afgerond € 37.000, - op jaarbasis. Ook wordt er geen rekening gehouden met een restwaarde op het gebouw. De restwaarde is op 0% gesteld en er is ook geen rekening gehouden met

herinvesteringskosten. Kortom, de stichtingskosten zijn ten behoeve van het vergelijk geheel berekend op basis van de in de quick scan gehanteerde systematiek.

Verder is de exploitatie van het instructiebad door de gemeente gewijzigd in een exploitatie door een beheerstichting. Voorzichtigheidshalve is daarbij een besparing van € 60.000,- (50% wegvallende apparaatskosten/kostenplaatsen - rapport Synarchis) op jaarbasis toegerekend. Tenslotte houdt Synarchis rekening met een opbrengst van het schoolzwemmen van € 66.000,- in plaats van de huidige € 120.000,-. De zwemcapaciteit van een instructiebad zal mogelijk niet voldoende ruimte bieden voor het volledig handhaven van het schoolzwemmen. Hierdoor besparen we als gemeente een last van € 54.000,- - omdat immers het schoolzwemmen geheel door de gemeente wordt bekostigd. Overigens heeft een wijziging in de opzet van het schoolzwemmen en daaraan gekoppeld een wijziging in de kosten ervan, voor de gemeentebegroting geen effect, maar betekent dit slechts een verschuiving tussen kostensoorten. Immers, schoolzwemmen komt, zoals hiervoor gezegd, geheel voor rekening van de gemeente. Alleen als het lukt om vrijvallende uren in het zwembad ten gevolge van een andere opzet van het schoolzwemmen te vervangen door betalende bezoekers, is er sprake van een besparing. Verder zijn de exploitatielasten voor een zuiver vergelijk goeddeels gebaseerd op het prijspeil 2011. Het vergelijkend plaatje op detailniveau ziet er als volgt uit :

Specificatie instructiebad		Specificatie wedstrijdabad "2521"	
Grondkosten	pm	Grondkosten	pm
Bouwkosten	€ 3.610.000,-	Bouwkosten	€ 4.418.800,-
Extra onvoorzien	722.000,-	Overige kosten *	697.325,-
Totaal investering	<u>4.332.000,-</u>	Extra onvoorzien **	<u>441.880,-</u>
Kapitaallasten	€ 362.400,-	Totaal investering	€ 5.558.005,-
Kapitaallasten bovengronds	-37.000,-	Kapitaallasten	463.149,-
Overige exploitatielast	519.000,-	Overige exploitatielast	557.717,-
Totaal jaarlast	844.000,-	Totaal jaarlast	€ 1.020.866,-
Baten zwembad	183.000,-	Baten zwembad	<u>490.696,-</u>
Jaarlast instructiebad	661.400,-	Jaarlast wedstrijdabad	€ <u>530.170,-</u>
Wijziging bedrijfsvoering	-60.000,-		
Minder schoolzwemmen	<u>-54.000,-</u>		
Jaarlast instructiebad	<u>€ 547.400,-</u>		

Ook in het vergelijk is het concept "2521" in financiële zin concurrerend met het instructiebad.

Synarchis Adviesgroep

De investeringskosten voor de nieuwbouwvarianten in de quick scan zijn destijds berekend door Synarchis Adviesgroep. Aan Synarchis hebben we gevraagd om de betreffende investeringsramingen met elkaar te vergelijken. Dit heeft Synarchis gedaan. De investeringsraming van het concept "2521" wordt door Synarchis op basis van de huidige prijsstelling en marktontwikkeling als reëel beschouwd. Wel maakt Synarchis een kanttekening ten aanzien van de overige kosten*. Er is geen rekening gehouden met de kosten honoraria gemeente, losse inrichting en prijsontwikkeling. Hiervoor hebben wij alsnog een bedrag opgenomen/toegevoegd. Hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren zal zijn, is gelet op de huidige economische situatie in het algemeen en de malaise in de bouw in het bijzonder feitelijk koffiedik kijken.

Conclusies op hoofdlijnen

Wanneer we uitgaan van een maximaal beschikbare financiële ruimte van € 698.400,- op jaarbasis, zoals opgenomen in de Perspectiefnota 2012, kan zonder enige terughoudendheid gesteld worden dat zowel de nieuwbouw van een instructiebad als de nieuwbouw van een wedstrijdabad varianten zijn die passen binnen de beschikbare financiële ruimte. En omdat we op de zowel door Synarchis als het concept "2521" berekende investeringskosten nog een forse

opslag voor onvoorziene kosten hebben toegevoegd, is de kans reëel dat bij de verdere planfase binnen de financiële ramingen wordt gebleven.

Risico's

Zoals reeds eerder vermeld, is het risico aanwezig dat de geplande investeringen en exploitatielasten hoger uitvallen dan nu is aangenomen. Juist om aan de voorkant dit risico zoveel mogelijk te beperken, is ervoor gekozen om aan de geraamde investeringen een hoger/extra onvoorzien op te nemen.

Wanneer we de bedrijfsvoering van een instructiebad vergelijken met die van een wedstrijdbad, dan is het zeker zo dat de bedrijfsvoering/financiële resultaten van een instructiebad beter in te schatten is dan de exploitatie via het maatschappelijk ondernemen van een wedstrijdbad. In het concept "2521" (zie pagina 32 van de notitie) is een meerjarenprognose gemaakt op basis van een "base case", een "lower case" en een "upper case". Echter ook bij een "lower case" (het exploitatiesaldo wordt dan maximaal circa € 100.000,- negatief beïnvloed en de investeringskosten zijn via de gemeentelijke systematiek berekend), beweegt zich de totale exploitatieruimte nog steeds binnen de nu beschikbare financiële ruimte van € 698.400,-.

De berekende jaarlast voor een instructiebad kan bij een enthousiaste exploitatie door een lokale sportstichting eigenlijk alleen maar meevallen. Naast het wegvallen van de gemeentelijke overhead, is het zeker de verwachting dat de nu al stijgende lijn in inkomsten verder wordt voortgezet. Bij het wedstrijdbad moet de forse stijging van inkomsten ten opzichte van het instructiebad eerst nog maar verdiend worden. We praten namelijk over een opbrengst van € 490.696,- wedstrijdbad ten opzichte van € 183.000,- bij het instructiebad. Overigens heeft een eerste verkenning opgeleverd dat het wel als een haalbare/reële raming kan worden beschouwd.

Ten aanzien van de batenkant van het concept "2521" hebben wij ook gekeken naar de in de notitie gehanteerde tarieven. Zijn deze tarieven maatschappelijk aanvaardbaar en hoe verhouden zich deze tarieven ten opzichte van de regio? Natuurlijk stijgen de tarieven voor het nieuwe bad ten opzichte van het huidige bad. Maar dat is ook altijd de bedoeling geweest. De huidige tarieven liggen momenteel ver achter bij de in de regio gehanteerde tarieven. Daarnaast rechtvaardigt een nieuw (beter) product (i.c. een nieuw zwembad) en andere prijs. Desalniettemin staan de gehanteerde tarieven in een goede verhouding ten opzichte van de in de regio gehanteerde tarieven en kunnen deze zondermeer als maatschappelijk verantwoord worden beschouwd. Aan de notitie is en beknopt vergelijkend overzicht toegevoegd.

Gemeentelijke overhead/apparaatskosten

In beide varianten houden we rekening met een verzelfstandigd (sport)bestuur. Dit betekent dat de doorberekening van de totale overhead en ondersteunende diensten aan het zwembad vrijwel niet meer kan plaatsvinden. Als we als gemeente er vervolgens niet in slagen om deze wegvallende doorberekening te compenseren i.c. weg te werken, ontstaat er voor de gemeentebegroting een probleem in de vorm van desintegratiekosten. In de begroting 2011 is het totaal van het aandeel geraamd op € 118.855,-. Hierbij gaat het om circa € 80.000,- aan algemene concernkosten (incl. kosten SCD en huisvesting) en het resterende deel wordt veroorzaakt door de apparaatskosten van de afdelingen Buitenruimte en RMO. In de aanloop naar 2015 zullen deze kosten goeddeels (er blijft wel een gemeentelijke relatie met het zwembad bestaan) moeten vervallen. Overigens wordt door ons, mede in relatie tot een nieuw te ontwikkelen verdeelsleutel inzake de kostentoerekening door het SCD en diverse (mogelijke) transitie binnen de ambtelijke organisatie, een onderzoek gedaan naar de beheersing/berekening van de zgn. gemeentelijke overheadkosten. Bij de Perspectiefnota 2013 willen wij u hiervoor voorstellen doen.

Verdere keuzes

In het onderhavige advies wordt u nadrukkelijk nog geen keuze gevraagd ten aanzien van de wijze van financiering, al dan niet Publiek-Private Samenwerking en werken met restwaarde. Dit aspect, dat uiteraard wel van betekenis is voor het uiteindelijke kostenplaatje, komt eerst in de vervolgfase/projectfase aan de orde.

Verder betekent een keuze voor de nieuwbouw van een zwembad dat een vervolg gemaakt kan worden met het al dan niet realiseren van een lokale sportstichting. U wordt verzocht ons te verzoeken hiertoe een nadere verkenning te plegen.

Juridische aspecten

In dit stadium nog niet van toepassing.

Personele en organisatorische aspecten

Zowel het personeel als de "natte groep", Sportbelangen Alblasterdam en KNZB zijn door ons geïnformeerd. Ook is een persbericht uitgegaan.

Communicatie

Zie onder personele en organisatorische aspecten.

Uitvoering

Afdeling R.M.O. en Buitenruimte (PRM)

Evaluatie

Niet van toepassing

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders


secretaris


burgemeester

Aantal bijlagen: div.

De raad van de gemeente Alblasserdam;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2011, registratienummer Raad 2011/046, met betrekking tot het maken van een keuze ten aanzien van zwembadvarianten vervangende nieuwbouw Blokweer;

BESLUIT:

1. Op grond van functionele en beheermotieven een keuze te maken voor het concept "2521";
2. Het college opdracht te geven tot het opstellen van een projectopdracht;
3. Het college te verzoeken om te komen tot intentieverklaring van Wiekslag;
4. Het college te vragen een nadere verkenning te doen naar het ontwikkelen van een lokale beheerstichting sport.

Alblasserdam, 8 november 2011
De raad voornoemd,

griffier

voorzitter